

agrarian enterprise and the conditions for its effective use. The article analyses the level of the endowment of the agrarian enterprise with productive resources, the economic efficiency of using the resource potential in the modern agrarian enterprise of Poltava region. In particular, indicators of the endowment of the enterprise with the main types of resources are calculated: land, labour, fixed and working capital. The volumes and structure of crop and livestock production are analysed, the indicators of economic efficiency of use of the main types of resources of the studied enterprise are calculated.

## АНАЛІЗ СТАНУ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ В УКРАЇНІ

### ANALYSIS OF THE STATE AND DEVELOPMENT PERSPECTIVE OF CONDOMINIUMS IN UKRAINE

УДК 658.117.31:332.87

**Райко Г.О.**

к.т.н., доцент,  
доцент кафедри економічної  
кібернетики та управління проектами  
Херсонський національний технічний  
університет

**Хапов Д.В.**

к.т.н., доцент,  
доцент кафедри економічної  
кібернетики та управління проектами  
Херсонський національний технічний  
університет

**Ігнатенко Г.А.**

старший викладач кафедри економічної  
кібернетики та управління проектами  
Херсонський національний технічний  
університет

*У статті представлено аналіз основних проблем розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, механізми функціонування в житловій сфері. Проведено аналіз діяльності та проблем розвитку ОСББ «Адмірал 152» м. Херсона. Акцентовано на необхідності широкого інформування населення про діяльність ОСББ, їх позитивний досвід, процеси оптимізації роботи.*

**Ключові слова:** житлово-комунальне господарство, ОСББ, доходи, витрати, ефективність діяльності.

*В статье представлен анализ основных проблем развития объединения собственников многоквартирных домов, механизм функционирования в жилищной сфере. Проведен анализ деятельности и проблем развития ОСББ «Адмирал 152» г. Херсона.*

*Акцентовано на необхідності широкого інформування населення о діяльності ОСМД, их положительном опыте, процессах оптимизации работы.*

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, ОСМД, доходы, расходы, эффективность деятельности.

*The article presents the analysis of the main issues of development of condominiums, housing functioning mechanisms. The analysis of the activity and problems of the condominium "Admiral 152" development in Kherson is carried out. The emphasis is placed on the need of informing the population about the condominiums' activity, their positive experience, and processes of their work optimization.*

**Key words:** housing and communal services, condominium, revenues, costs, efficiency.

**Постановка проблеми.** Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) – це багатогалузевий комплекс: житло, теплопостачання, водопостачання, водовідведення, благоустрій, дороги, мости, ритуальні послуги. ЖКГ України протягом тривалого періоду відчуває вплив системної кризи: структура руйнується та не виконує своїх інституційних функцій. Несвоєчасне вживання відповідних заходів призведе до: погіршення стану житлового фонду, збільшення витрат енергоносіїв та кількості аварійних станів в інженерних системах, суттєвого зростання витрат на ремонти, зниження якості житлово-комунального обслуговування населення, збільшення видатків із державного та місцевих бюджетів. Стан ЖКГ однозначно потребує рішучих реформ, важливим елементом яких є пошук сучасних управлінських інструментів для визначення обсягу можливостей комунальних господарств та пошуку розширення в кількісному та якісному вимірах діяльності самоврядних організацій. Створення об'єднань співвласників багато-

квартирних будинків (ОСББ) є державним курсом щодо реформування житлово-комунальної галузі.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

На основі узагальнення теоретичних та практичних аспектів ефективного функціонування підприємств житлово-комунального господарства, варто виділити праці провідних вітчизняних та зарубіжних науковців, а саме: Ю.Г. Леги [1], Т.М. Качали [1], Н.Ф. Чечетової [1], М.І. Лебедева [2], І.Н. Осипенко [3], В.В. Дорофійенка [3], Д.М. Жукова [4], в яких сформульовано особливості регіонального господарського комплексу; охарактеризовано проблеми та перспективи розвитку на основі задоволення першочергових потреб населення; відзначено високу залежність територіальної виробничої структури та організації управління від розмірів господарства; описано стохастичний характер процесів.

**Постановка завдання.** Метою статті є аналіз особливостей функціонування ЖКГ Херсонської області, визначення інноваційних підходів

до його розвитку як цілісної міської системи. Основним напрямом дослідження є виявлення та узагальнення характерних проблем діяльності ОСББ для пошуку можливостей щодо їх усунення.

### Виклад основного матеріалу дослідження.

Кризовий стан житлово-комунального господарства зумовлений неефективною системою управління, дотаційною сферою та незадовільним фінансовим становищем, високими витратами, відсутністю економічних стимулів зниження витрат, пов'язаних із наданням житлово-комунальних послуг, нерозвиненістю конкурентного середовища і, як наслідок, високим ступенем зношування основних фондів, неефективною роботою підприємств, великими втратами енергії, води та інших ресурсів. Усе це визначає необхідність розвитку ЖКГ.

Розвиток ОСББ – це одна з найважливіших передумов реформування житлово-комунальної сфери країни. Однією з основних статей витрат ОСББ у холодну пору року становлять витрати на опалення через старіння житлового фонду (рис. 1).

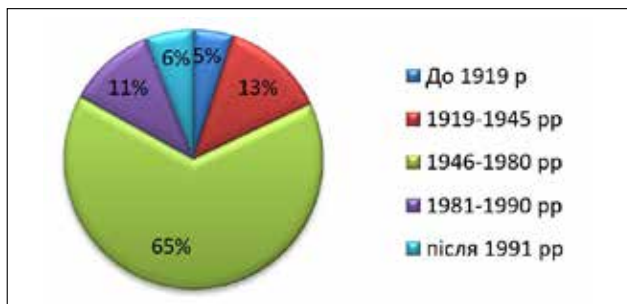


Рис. 1. Характеристика житлового фонду України за роками забудови

Процес створення ОСББ в Україні розпочався у 90-х роках ХХ ст., коли держава ініціювала реформу ЖКГ. Основна його складність полягає у тому, що велика частка житлового фонду України потребує капітального ремонту. Одним із запропонованих законодавством шляхів прискорення модернізації та залучення для цього додаткових ресурсів стала методика, пов'язана зі створенням ОСББ.

Розглянемо динаміку розвитку ситуації по Україні за 2015–2017 рр. За даними Держкомстату, станом на 1 травня 2015 р. кількість зареєстрованих ОСББ в Україні становила 15 934 од.; на 1 травня 2016 р. – 18 738 (приріст становив 17,6%). У 2017 р. в Україні функціонує 22,7 тис. ОСББ, що містять у собі 26 тис. багатоквартирних будинків (рис. 2). До 2020 р. прогнозується приріст ОСББ до 50% від загального обсягу житлового фонду.

У місті Херсоні протягом 2010–2017 рр. ОСББ створювалися регулярно, але меншими темпами. Влітку 2015 р. почалася масова зацікавленість населення до створення ОСББ, що викликано



Рис. 2. Динаміка кількості ОСББ за 2015–2017 рр. по Україні

інформуванням ЗМІ про зміни в Законі «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (рис. 3).

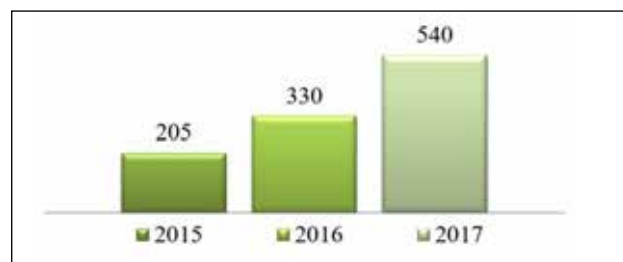


Рис. 3. Динаміка кількості ОСББ за 2015–2017 рр. у м. Херсоні

Аналізуючи структуру ОСББ за районами міста Херсона, спостерігаємо таку ситуацію станом на 01.11.2017 (рис. 4).

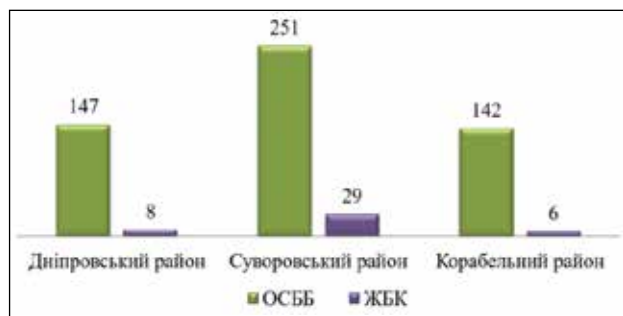


Рис. 4. Рівень ОСББ та ЖБК за районами м. Херсона

Головними проблемами щодо створення ОСББ можна назвати:

- труднощі в доступі ініціативної групи до інформації про склад співвласників багатоквартирного будинку;
- неправомірні вимоги державних реєстраторів нотаріально посвідчувати підписи всіх членів ОСББ на статуті об'єднання;
- неефективні витрати на створення та діяльність ОСББ у невеликих багатоквартирних будинках;
- наявність суперечностей між положеннями типового статуту ОСББ, невизначеність меж допустимих змін до статуту ОСББ порівняно з текстом типового статуту.

Для вивчення практичного досвіду формування та використання коштів ОСББ на капітальний ремонт розроблено анкету та проведено анкетування керівників ОСББ у м. Херсоні. Одне з питань стосувалося наявності ремонтного та резервного фондів (рис. 5).



**Рис. 5. Розподіл відповідей на запитання анкети: «Чи створено у вашому ОСББ ремонтний чи резервний фонд?»**

Аналізуючи фактично сплачені внески до ремонтного фонду в ОСББ, у яких створено ремонтний та резервний фонди, можна зазначити, що у 62% відповідей внесок розраховується з розрахунку на 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартири, а у 38% – із розрахунку на одну квартиру. Щодо можливості фінансування з ремонтного фонду не капітального, а поточних ремонтів, тільки 13% опитаних відповіли позитивно, 87% респондентів вважають це неможливим (рис. 6).



**Рис. 6. Розподіл відповідей респондентів щодо органу, який приймає рішення про конкретні заходи, на які витрачаються кошти ремонтного фонду**

Відповідно до результатів анкетування ОСББ, близько 40% респондентів зазначають, що співвласникам доводилося самостійно фінансувати роботи з капітального ремонту спільного майна, тобто за умови відсутності ремонтного фонду або на умовах додаткового залучення фінансових ресурсів за наявності такого фонду. Відповіді розподілилися так: 10% мають створений ремонтний фонд, 30% такого фонду не мають (рис. 7).

Платежі, що надходять від співвласників, є одним із найважливіших джерел поповнення дохідної частини бюджету ОСББ, тому визначення величини внесків та платежів від кожного співвласника та правильна організація їх збирання становлять фінансову основу діяльності ОСББ (рис. 8).



**Рис. 7. Джерела самостійного фінансування капітального ремонту**

Одним із важливих установчих документів функціонування ОСББ є кошторис витрат оплати праці та утримання будинку та прибудинкової території. На рис. 9 наведено структуру кошторису витрат на оплату праці на матеріалах ОСББ «Адмірал 152» м. Херсона за 2015–2016 рр.

До основних видів кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території належать:

- прибирання прибудинкової території;
- прибирання сходових кліток;
- вивезення побутових відходів;
- прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі;
- технічне обслуговування ліфтів;
- обслуговування систем диспетчеризації;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем;
- дератизація; дезінсекція;
- обслуговування димових та вентиляційних каналів;
- технічне обслуговування та поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовиведення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем за їх наявності;
- поточний ремонт;
- поливання дворів, клумб і газонів;
- прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду;
- експлуатація номерних знаків на будинках;
- освітлення місць загального користування і підвалів, підкачування води;
- енергопостачання ліфтів (рис. 10).

Щомісячно рівень спожитої води ОСББ «Адмірал 152» у кількісному та грошовому вимірах на протязі 2017 р. зростав до 2%. Щодо динаміки витрат, то є помітний стрибок (58,53%), зумовлений зміною тарифу за м<sup>3</sup>.

Будинки ОСББ «Адмірал 152» не газифіковано природнім газом, повністю відсутня система централізованого теплопостачання. Для заощадження коштів, мешканці будинків установили двотарифний, або двозонний, лічильник електроенергії. За загальними показниками витрат елек-

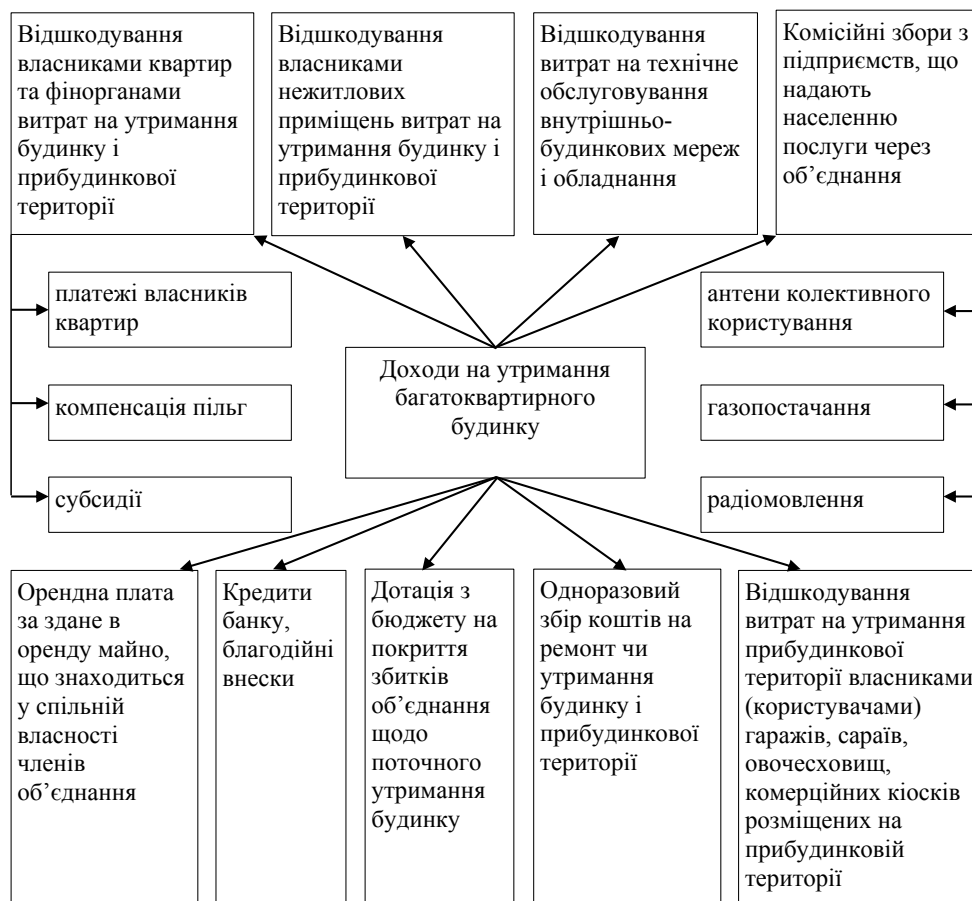


Рис. 8. Склад доходів ОСББ на утримання багатоквартирного будинку

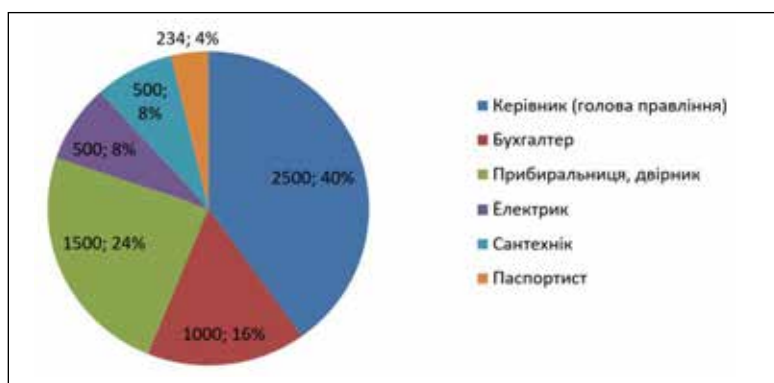


Рис. 9. Структура витрат оплати праці в ОСББ «Адмірал 152» м. Херсона за 2016–2017 рр.

троенергії ОСББ «Адмірал 152» було побудовано лінію тренду (рис. 12).

Використана поліноміальна лінія тренду п'ятого ступеня, що є адекватною вихідним даним на 96,2%. Можемо відмітити сезонну варіацію змінних.

У цілому, аналізуючи стан тарифів за тими послугами, що використовують мешканці будинків ОСББ «Адмірал 152» та їх динаміку, можна говорити про їх стрімке збільшення.

**Висновки з проведеного дослідження.** У результаті дослідження теоретичних та практич-

них аспектів функціонування ОСББ слід визнати, що їхня діяльність має цілий комплекс проблем, які стримують процес створення нових і подальший ефективний розвиток вже діючих ОСББ, що потребує пильнішої уваги представників органів державної влади, персоналу ОСББ, науковців, громадськості до названих проблем для пошуку шляхів їх вирішення. Заходи для підвищення ефективності системи функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків є темою окремої публікації.



Рис. 10. Структура витрат ОСББ «Адмірал 152» за 2017 р.

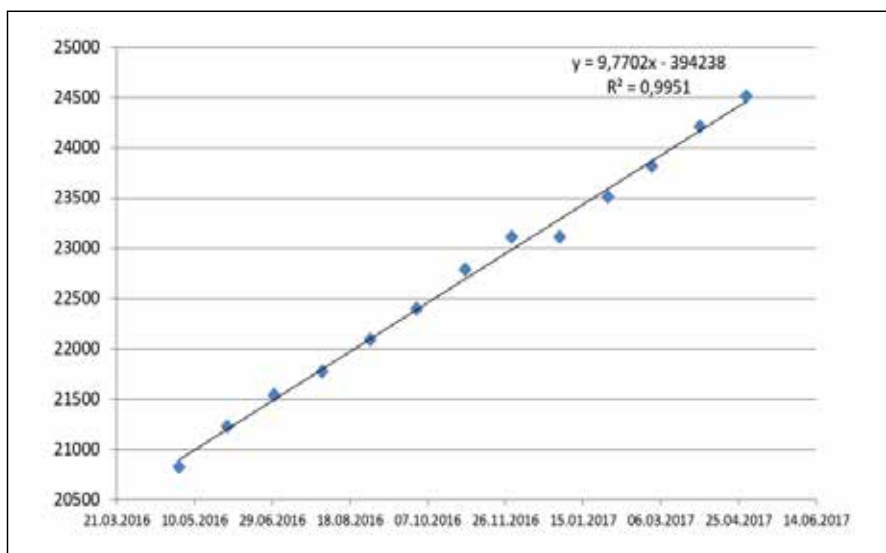


Рис. 11. Лінійний тренд щомісячного споживання води ОСББ «Адмірал 152» за 2016–2017 рр.

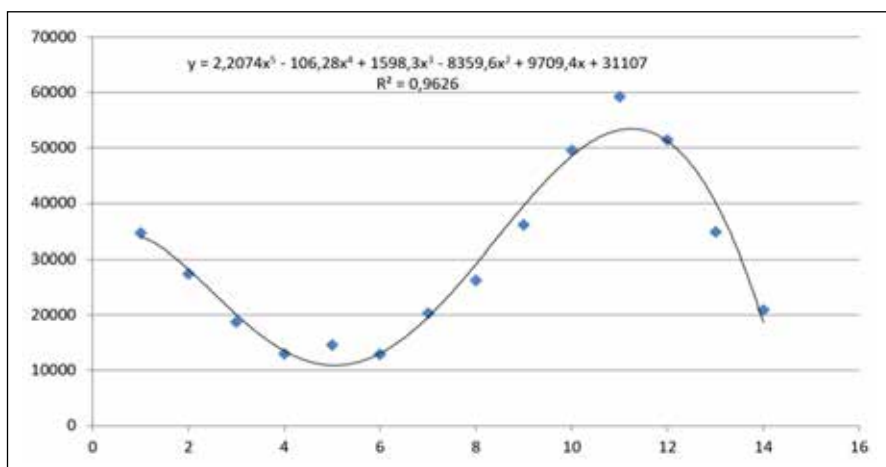


Рис. 12. Поліноміальний тренд споживання електроенергії ОСББ «Адмірал 152» за 2017 р.



## БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки / Ю.Г. Лега, Т.М. Качала, Н.Ф. Чечетова. Черкаси: ЧДТУ, 2003. 219 с.
2. Лебедев М.І. Житлова політика України в умовах ринкових перетворень. К.: Знання, 2000. 125 с.
3. Осипенко І.Н., Дорофійенко В.В. Менеджмент в жилищно-комунальному господарстві: учеб. пособие для студ. вузов. Харьков: Основа, 1999. 352 с.
4. Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города: учебное пособие для вузов. М.: ВЛАДОС-ПРЕСС, 2003. 96 с.
5. Управління житловим будинком: практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. Київ, 2007. 160 с.
6. Урядовий портал. URL: <http://www.kmu.gov.ua/>.

## REFERENCES:

1. Leha Yu.H., Kachala T.M., Chechetova N.F. (2003) Vdoskonalennya upravlinnya zhytlovo-komunalnym kompleksom Ukrayiny v suchasnykh umovakh rozvytku natsionalnoyi ekonomiky [Improvement of management of housing and communal complex of Ukraine in the

current conditions of development of the national economy]. Cherkasy: ChDTU, p. 219. (in Ukrainian)

2. Liebediev M.I. (2000) Zhytlova polityka Ukrayiny v umovah rynkovykh peretvoren [Housing policy of Ukraine in the conditions of market transformations]. K.: Znannya, p. 125. (in Ukrainian)

3. Osipenko I.N., Dorofienko V.V. (1999) Menedzhment v zhilischno-kommunalnom hozyaystve: Ucheb. posobie dlya stud. Vuzov. [Management in housing and communal services: Textbook for students of universities]. Harkov: Osnova, p. 352. (in Russian)

4. Zhukov D.M. (2003) Ekonomika i organizatsiya zhilischno-kommunalnogo hozyaystva goroda: Uchebnoe posobie dlya vuzov [Economics and organization of housing and communal services in the city: Textbook for universities]. M.: VLADOS-PRESS, p. 96. (in Russian)

5. Upravlinnya zhytlovyim budynkom: praktychniy posibnyk (2007) [Housing Management: A Practical Guide]. Kyiv: Institut mistseвого rozvytku, p. 160. (in Ukrainian)

6. Elektronnyj resurs: Uryadovyj portal [Electronic resource: Government portal]. Rezhim dostupu: <http://www.kmu.gov.ua/> (in Ukrainian)

### Rajko H.O.

Candidate of Technical Sciences, Associate Professor,  
Senior Lecturer at Department of Economic Cybernetics and Project Management  
Kherson National Technical University

### Khapov D.V.

Candidate of Technical Science, Associate Professor,  
Senior Lecturer at Department of Economic Cybernetics and Project Management  
Kherson National Technical University

### Ignatenko G.A.

Senior Instructor at Department of Economic  
Cybernetics and Project Management  
Kherson National Technical University

## ANALYSIS OF THE STATE AND DEVELOPMENT PERSPECTIVE OF CONDOMINIUMS IN UKRAINE

The article deals with the functioning mechanisms of housing and communal services of Ukraine, the analysis of the condition is carried out, and issues of the development of condominiums are characterized (the case study of the "Admiral 152", Kherson).

The relevance of the chosen topic is based on the fact that it is important for inhabitants of apartment buildings to introduce effective technologies and modern management tools in order to expand the possibilities of their communal services development, to reduce maintenance expenses in conditions of constant tariffs increase.

A significant part of Ukrainian housing stock needs major repairs. At present, the development of condominiums is one of the most important prerequisites for the reform of the housing and communal sphere of the country.

The article analyses a number of peculiarities, problems, and development prospects of the regional household complex on the basis of population's needs.

The ineffectiveness of this sector reforming has led to the critical state of fixed assets of housing and communal services enterprises. Imperfect tariff policy has caused a chronic and constantly increasing unprofitability of enterprises. The state of housing and communal services is determined by an inefficient management system, high costs, lack of economic incentives to reduce costs associated with housing and communal services providing, underdevelopment of the competitive environment and high degree of fixed assets deterioration, large losses of energy, water, and other resources. The main factors holding back the development of condominiums, the most important sources of replenishment of the revenue part of their budget when solving the issues of apartment building management and maintenance are formulated.

As a result of theoretical and practical aspects of condominiums functioning study, it must be acknowledged that their activity has a range of problems restraining the process of creating new and further effective development of the existing ones. This article attracts the attention of state authorities' representatives, the staff of condominiums and the public to the above-mentioned problems in order to ensure citizens' right to dispose of their housing independently, to use models of rational and economic exploitation of their property. Effective use of facilities, funds, increase in control and responsibility will lead to the organization of rational maintenance of condominiums.

## СУТНІСТЬ ТА КЛЮЧОВІ АСПЕКТИ ДОСЛІДЖЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ КАТЕГОРІЇ «РОЗВИТОК ПІДПРИЄМСТВА»

### NATURE AND KEY ASPECTS OF THE STUDY OF THE ECONOMIC CATEGORY “BUSINESS DEVELOPMENT”

*У статті систематизовано наукові підходи до відбору індикаторів фінансової діагностики підприємства. Побудовано алгоритм графоаналітичної моделі діагностики. Модель урахує етап життєвого циклу підприємства, а також значення і тренд зміни індикаторів. Застосування моделі дає змогу отримати обґрунтований діагноз стану підприємства та середовища його діяльності. Графічна форма представлення результатів дає глибше уявлення про подальші перспективи розвитку підприємства.*

**Ключові слова:** графоаналітична модель, фінансова діагностика, індикатор, індикативний рівень, діагноз.

*В статье систематизированы научные подходы к отбору индикаторов финансовой диагностики предприятия. Построен алгоритм графоаналитической модели диагностики. Модель учитывает этап жизненного цикла предприятия, а также значение и тренд изменения индикаторов. Применение*

*моделей позволяет получить обоснованный диагноз о состоянии предприятия и среде его деятельности. Графическая форма представления результатов дает более глубокое представление о дальнейших перспективах развития предприятия.*

**Ключевые слова:** графоаналитическая модель, финансовая диагностика, индикатор, индикативный уровень, диагноз.

*Scientific approaches to the selection of indicators of financial diagnostics of the enterprise are made in the article. The algorithm of the graphic-analytical model of diagnostics is constructed. The model considers the stage of the company's lifecycle, as well as the value and trend of the change of indicators. Application of the model allows obtaining a substantiated diagnosis of the state of the enterprise and its environment. Graphic representation of results gives a deeper idea of future prospects of enterprise development.*

**Key words:** graphic-analytical model, financial diagnostics, indicator, indicative level, diagnosis.

УДК 336.114:65.012.12:629.33

**Савчук Я.О.**

к.е.н., доцент кафедри «Фінанси і кредит»

Академія рекреаційних технологій і права

**Постановка проблеми.** Якісна організація процесу управління фінансами підприємства видається нездійсненою без чітко сформованої картини щодо стану керованого об'єкта і середовища його існування, що можливо лише за наявності відповідної інформації. Реалії сьогодення є такими, що інформація стає основою процесу управління, перетворюється у найважливіший ресурс, володіння яким дає змогу організаціям забезпечувати свій розвиток, зміцнювати стратегічні позиції. Це викликає потребу у побудові якісної моделі фінансової діагностики як системи відслідковування, збирання й комплексного опрацювання та використання інформації, що допомагає керівництву віднайти резерви підвищення ефективності функціонування підприємства, що, власне, й підкреслює незаперечну актуальність вибраної тематики та своєчасність її розроблення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Зважаючи на значне різноманіття наявних моделей фінансової діагностики, розроблених зарубіжними вченими, проблема їх адаптації до сучасних умов господарювання вітчизняних підприємств та визначення їх ефективності досить активно досліджується українськими науковцями. Тут слід відзначити праці М. Білошкурського, К. Колесар, А. Кругляк, К. Салиги та С. Власенко, що є спробами застосування методичних розробок зарубіжних науковців і вагомим здобутком у дослідженні методичних основ фінансової діагностики підприємства. Крім того, значна кількість сформованих в останні роки підходів до здійснення фінансової діагностики підприємства свідчить про те, що методичні засади та практичний інструментарій її проведення в Україні знаходяться на стадії розвитку.

**Постановка завдання.** Основною метою дослідження є розроблення графоаналітичної